BUSINESSCASE [NIEUWBOUW/RENOVATIE] OBS […]

Datum
Versie

1. MANAGEMENTSAMENVATTING

Inleiding
De gemeente Rotterdam heeft in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs … budget gereserveerd om de kwaliteit van onderwijshuisvesting binnen de gemeente te verbeteren. Openbare Basisschool … heeft momenteel ….

Deze Business Case is opgesteld op basis van de startnotitie (d.d. …, bijlage 1) ….

Toekomstige behoefte
Het doel (zoals beschreven in de startnotitie, bijlage 1) is het schoolgebouw te …, zodat deze qua onderwijshuisvesting voldoet aan de huidige eisen, zowel kwalitatieve als technische eisen en passend is bij de toekomstige ruimtebehoefte. Tevens dient de herontwikkeling te voorzien in een faciliteit die Voorschoolse Educatie (VE) biedt.

De voorliggende Business Case beschrijft de uitgangspunten voor de nieuwbouw van de huisvesting van OBS …. Er wordt rekening gehouden met aantal leerlingen van .. in …. Dit resulteert in een normatieve ruimtebehoefte van … m^2 BVO.

Het 'Kwaliteitskader Huisvesting' (Kenniscentrum Ruimte-OK, april 2021) dient als uitgangspunt voor het technisch Programma van Eisen. Dit kwaliteitskader is in 2021 samengevoegd tot één kwaliteitskader voor zowel PO als VO. In het volgend stadium werkt BOOR het technisch Programma van Eisen voor dit project uit.

Voor de nieuwbouw gelden de volgende eisen met betrekking tot Frisse Scholen (2021):

- Klasse C: thema Energie (bouwbesluit is BENG)
- Klasse B: thema's Luchtkwaliteit, Temperatuur, Licht en Geluid
- Klasse A: één uitzondering in thema Luchtkwaliteit voor onderdeel 'Kwaliteit van de toevoerlucht'

De nieuwbouw van OBS … zal conform de BENG-eisen worden gerealiseerd. Het ambitieniveau ten aanzien van de BENG-wetgeving stijgt uit boven het Rotterdams ambitieprofiel Frisse Scholen voor klasse C op het thema Energie.

Ruimtelijke uitwerking
…

Besluitvorming gemeente
Gevraagd besluit aan de gemeente Rotterdam is goedkeuring op beslag op het gemeentelijk investeringsbudget (prijspeil 20..) voor de nieuwbouw, zijnde xx**,-- incl. BTW**. Dit bedrag is excl. loon- en prijswijzigingen en indexering o.b.v. prijspeildatum beschikking.

Besluitvorming Stichting BOOR
Kosten ten laste van het schoolbestuur (inclusief aannemersopslagen en bijkomende kosten) bedragen **€ ---,-- incl. BTW.**

Vervolgstappen

INHOUDSOPGAVE

1. MANAGEMENTSAMENVATTING 2

2. INLEIDING 6

2.1 Aanleiding 6

2.2 Leeswijzer 6

3. ONDERWIJSVISIE 7

3.1 Visie gemeente Rotterdam 7

3.2 Visie Stichting BOOR 7

3.3 Visie school 8

4. HUIDIGE SITUATIE 9

4.1 Locatie 9

4.2 Meetrapport (conform NEN 2580) 9

4.3 Functionele en ruimtelijke beoordeling 9

4.4 Technische beoordeling (conform NEN 2767) 9

4.5 Asbest 9

4.6 Rotterdams ambitieprofiel Frisse Scholen 9

4.7 Exploitatie 9

5. TOEKOMSTIGE BEHOEFTE 10

5.1 Functionele en ruimtelijke uitgangspunten 10

5.2 Leerlingenaantallen en normatieve ruimtebehoefte 10

5.3 Buitenruimte 10

5.4 Technische uitgangspunten 10

5.5 Exploitatie 10

6. RUIMTELIJKE UITWERKING 12

6.1 Locatie 12

6.2 Randvoorwaarden 12

6.3 Massastudie 12

6.4 Voorkeursscenario en motivatie 12

6.5 Tijdelijke huisvesting 12

7. RISICO INVENTARISATIE 13

7.1 Beschrijving belangrijkste risico's 13

7.2 Risicoregister 13

8. PLANNING EN AANBESTEDING 14

8.1 Uitgangspunten aanbestedingen 14

8.2 Omschrijving planning en uitgangspunten 14
9. PROJECTORGANISATIE 15
9.1 Projectstructuur 15
9.2 Communicatiestructuur 15
10. FINANCIELE ONDERBOUWING 16
10.1 16
10.2 Uitgangspunten 16
10.3 Bouwkostenraming 16
10.4 Stichtingskostenraming 16
10.5 Toelichting locatie gebonden kosten 16
10.6 Toelichting demarcatie schoolbestuur 16
11. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 17
12. OVERZICHT BIJLAGEN 18

2. INLEIDING

2.1 Aanleiding

De gemeente Rotterdam heeft in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs .. budget gereserveerd om de kwaliteit van onderwijshuisvesting binnen de gemeente te verbeteren. Openbare Basisschool … heeft momenteel …

…

Uitgangspunten (conform startnotitie)
In de startnotitie zijn de volgende punten meegegeven voor het opstellen van de Business Case:

Het doel (zoals beschreven in de startnotitie, bijlage 1) is

-

De voorliggende Business Case beschrijft de uitgangspunten voor … met een geprognotiseerd aantal leerlingen van … in ….. Dit resulteert in een normatieve ruimtebehoefte van … m^2 BVO.

2.2 Leeswijzer

Dit document is opgesteld op basis van de randvoorwaarden die gesteld zijn door de gemeente Rotterdam en omvat een ruimtelijke verkenning en een onderzoek naar de mogelijke risico's voor het ontwikkelen van het plan. Het document is bedoeld om de haalbaarheid van het plan inzichtelijk te maken en om te kunnen beoordelen hoe de ontwikkeling verder vormgegeven wordt. Het resultaat is een taakstellend budget voor de verdere ontwikkeling van het plan.

In de Business Case (BC) gaan we in op de onderwijsvisie (hoofdstuk 2) en beschrijven de huidige situatie (hoofdstuk 3). Hiernaast beschrijven we de toekomstige behoefte (hoofdstuk 4) en de ruimtelijke uitwerking hiervan (hoofdstuk 5). We gaan tevens in op de risico's (hoofdstuk 6), planning en aanbesteding (hoofdstuk 7) en geven de financiële onderbouwing van het plan (hoofdstuk 8). We sluiten af met de conclusie en aanbevelingen (hoofdstuk 9).

3. ONDERWIJSVISIE

3.1 Visie gemeente Rotterdam

In het IHP … staat beschreven:

3.2 Visie Stichting BOOR

De identiteit van het onderwijs binnen Stichting Bestuur Openbaar Onderwijs Rotterdam (BOOR) is gebaseerd op de *Universele Verklaring van de Rechten van de Mens* en met name het *Verdrag inzake de rechten van het kind*. BOOR maakt zich sterk voor maximale talentontwikkeling van elke leerling, ongeacht godsdienst of levensovertuiging, seksuele voorkeur, etniciteit, politieke overtuiging of welk ander onderscheid dan ook. BOOR voedt zijn leerlingen op tot een open opstelling ten opzichte van anderen en realiseert een klimaat waarin kinderen elkaar leren kennen, begrijpen en waarderen op basis van respect en vertrouwen.

BOOR kent de volgende vijf kernwaarden:

- Maximale talentontplooiing;
- Actieve pluriformiteit;
- Nieuwsgierig, betrokken en toekomstgericht;
- Naleving van kinderrechten;
- Sterke binding met de samenleving.
-
- In de koers voor 2022-2026 ‘Sta open.’ staan de vijf beloften van BOOR:
    1. Iedere BOOR-school is een burgerschapsacademie
        a. Belofte: wij leiden kinderen op tot burgers van morgen.
    2. Ieder talent telt
        a. Belofte: wij gaan voor kansengelijkheid en bieden ieder kind brede basisvaardigheden.
    3. Verbonden en veilig
        a. Belofte: onze scholen zijn een prettige en veilige leeromgeving.
    4. Versterken door vernieuwing
        a. Belofte: we stimuleren om altijd te blijven leren en vernieuwen.
    5. Sterke scholen door een sterke organisatie
        a. Belofte: wij bieden een stevige organisatie als basis voor succesvolle scholen.
-

De *missie* is: Maximale kansen creëren voor kinderen en jongeren in Rotterdam en omgeving. Zij worden volwassen wereldburger die bijdragen aan een rechtvaardige samenleving en weten hoe zij hun talenten daarvoor kunnen benutten.

De *visie* is: Wij dragen zorg voor onderwijs dat bijdraagt aan de talentontwikkeling van iedere leerling.

BOOR streeft ernaar kwalitatief hoogwaardige huisvesting te realiseren voor zijn scholen die de gebruikers optimaal ondersteunt in het ontplooien van hun activiteiten en in het behalen van hun doelstellingen. Alle aspecten van huisvesting worden zodanig ontworpen en gekozen dat alle activiteiten van de organisatie ten volle worden ondersteund.

De huisvesting moet een stimulerende, uitdagende en veilige omgeving zijn. Om aan deze ambitie, tijdens de gehele levensduur van de huisvesting, invulling te kunnen geven heeft BOOR acht kernpunten benoemd die samen de kwaliteit van huisvesting bepalen (nader beschreven in het ambitiedocument):

- Locatie;
- Functionaliteit;
- Uitstraling;
- Comfort en gezondheid;
- Veiligheid;
- Exploitatie;
- Duurzaamheid;
- Toekomstwaarde.

- Door bij de ontwikkeling van de huisvesting invulling te geven aan de ambities met betrekking tot de kwaliteitskernpunten worden BOOR en OBS Over de Slinge d.m.v. de huisvesting optimaal ondersteund om hun doelstellingen te realiseren.

3.3 Visie school

…

4. HUIDIGE SITUATIE

4.1 Locatie

Aandachtspunten:

- Afwegingskader bouwopgave gebruiken/onderbouwen + event. afspraken over overdracht te verlaten locatie en verrekening achterstallig/uitgesteld onderhoud.
- Inclusief gymnastiek.
- Volume, r/f-PvE, ordeningsprincipe/relatieschema's

4.2 Meetrapport (conform NEN 2580)

4.3 Functionele en ruimtelijke beoordeling

4.4 Technische beoordeling (conform NEN 2767)

4.5 Asbest

4.6 Rotterdams ambitieprofiel Frisse Scholen

4.7 Exploitatie

5. TOEKOMSTIGE BEHOEFTE

5.1 Functionele en ruimtelijke uitgangspunten

Aandachtspunten:

- Bestemmingsplan
- Parkeren/bereikbaarheid
- Toegankelijkheid buitenruimte

5.2 Leerlingenaantallen en normatieve ruimtebehoefte

Aandachtspunten:

- Ontwikkeling leerlingenaantallen; afspraken cf startnotitie; bewegingsonderwijs nu/straks; VE/KDV, eventuele andere gebouwgebruikers. Afspraken tav beheer/eigendom/bouwheerschap/enz. omschrijven.
- Prognose OL hanteren voor t=-1, tenzij businesscase binnen 2 jaar na startnotitie wordt vastgesteld)

5.3 Buitenruimte

5.4 Technische uitgangspunten

Het 'Kwaliteitskader Huisvesting' (Kenniscentrum Ruimte-OK, april 2021) dient als uitgangspunt voor het technisch Programma van Eisen (PvE). Dit kwaliteitskader is in 2021 samengevoegd tot één kwaliteitskader voor zowel PO als VO (bijlage ..). In het volgend stadium werkt BOOR het technisch PvE voor dit project uit.

Voor de nieuwbouw gelden de volgende eisen met betrekking tot Frisse Scholen (2021):

- Klasse C: thema Energie (bouwbesluit is BENG)
- Klasse B: thema's Luchtkwaliteit, Temperatuur, Licht en Geluid
- Klasse A: één uitzondering in thema Luchtkwaliteit voor onderdeel 'Kwaliteit van de toevoerlucht'
- Het 'Rotterdams ambitieprofiel Frisse Scholen 2024' (bijlage ..) en het 'Programma van Eisen Frisse Scholen 2021 – d.d. mei 2021' (bijlage ..) zijn separaat aan deze Business Case toegevoegd.

- De nieuwbouw van … zal conform de BENG-eisen worden gerealiseerd.

5.5 Exploitatie

Bij de uitwerking van de toekomstige behoefte voor de nieuwbouw zijn een aantal grenswaarden voor de exploitatie door BOOR vastgesteld. Per onderwerp worden onderstaande grenswaarden aangehouden:

<u>Onderhoudskosten:</u> Maximale gemiddelde MJOP-bedrag bedraagt € 25,-- / m2 / jaar inclusief BTW.

Energiekosten: Het streven is om naar minimaal ENG, energie neutraal gebouw te werken. Bij voorkeur WENG, werkelijk energie neutraal gebouw (0 op de meter). Energiekosten voorspellen is met de huidige fluctuatie in tarieven niet mogelijk.
Schoonmaakkosten: Maximale gemiddelde bedrag aan schoonmaakkosten (inclusief glasbewassing) bedraagt € 22,50 / m2 / jaar inclusief BTW (op basis van 360 m2 / uur, 200 dagen per jaar, prijspeil 2022).

6. RUIMTELIJKE UITWERKING

6.1 Locatie

Aandachtspunten:

- Afspraken over mogelijk gronduitruil, verwerving of aankoop van grond
- Gymnastiek
- Bereikbaarheid / toegankelijkheid
- Parkeren
- Locatiegebonden onderzoeken (bodem, archeologie, flora&fauna, fijnstof, specifieke eisen welstand, enz.)
- Benoemen van / afstemmen met stakeholders

6.2 Randvoorwaarden

Aandachtspunten:

- (afwijkingen tov) uitgangspunten geaccordeerde startnotitie
- Eventuele dilemma's + oplossingsrichtingen
- Eventuele uitbreidbaarheid alleen in overleg met accountmanager (wijkgericht)

6.3 Massastudie

6.4 Voorkeursscenario en motivatie

6.5 Tijdelijke huisvesting

Aandachtspunten:

- Bij voorkeur leegstaand / leegkomend (onderwijs)gebouw
- Ook gymnastiek benoemen
- Afstemmen met/via gemeente
- Alternatieven

7. RISICO INVENTARISATIE

7.1 Beschrijving belangrijkste risico’s

In ieder geval bekijken: flora-fauna, NUTS-aansluitingen, asbest, bestemmingsplan, verkeer&vervoer, bodem, archeologie

7.2 Risicoregister

In bijlage .. is voor de bovenstaand beschreven risico’s het risicoregister voor lichte projecten ingevuld.

Het risicomanagement wijzigt en ontwikkelt zich met de voortgang van het project. In de opvolgende fasen dient hier actief vervolg aan gegeven te worden.

8. PLANNING EN AANBESTEDING

8.1 Uitgangspunten aanbestedingen

…

8.2 Omschrijving planning en uitgangspunten

...

9. PROJECTORGANISATIE

9.1 Projectstructuur

…

9.2 Communicatiestructuur

…

Aandachtspunt:
Relatie met Omgevingswet

10. FINANCIELE ONDERBOUWING

10.1

10.2 Uitgangspunten

…

10.3 Bouwkostenraming

…

10.4 Stichtingskostenraming

10.5 Toelichting locatie gebonden kosten

…

10.6 Toelichting demarcatie schoolbestuur

…

11. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

12. OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1 Startnotitie
Bijlage 2 …